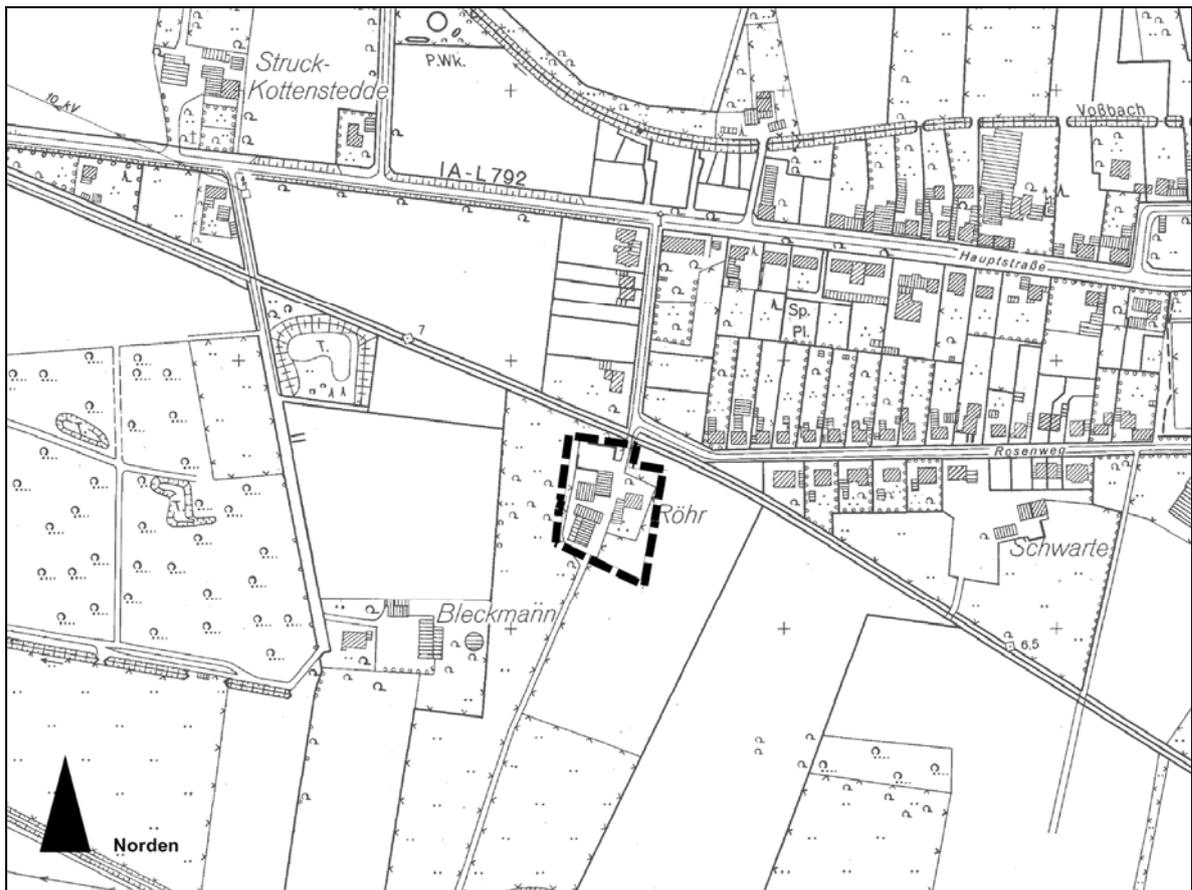




Aufstellung Bebauungsplan Nr. 423 „Ferienbauernhof Röhr“ in Ennigerloh, Enniger

Stadtteil: Ennigerloh - Enniger

Plangebiet: Südlich Rosenweg, Zum Hubertushof



Begründung

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel. 05205- 3230; Fax. 22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Planungsvorgaben | 2 |
| 1.1 | Verfahren | 2 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich und Verfahren | 2 |
| 1.3 | Derzeitige Situation | 2 |
| 1.4 | Anlass und Planungsziel | 3 |
| 1.5 | Planungsrechtliche Vorgaben | 3 |
| 1.5.1 | Raumordnung und Landesplanung/ Flächennutzungsplan | 3 |
| 1.5.2 | Naturschutzrechtliche Belange | 3 |
| 2 | Planungskonzept | 4 |
| 3 | Festsetzung der baulichen Nutzung | 4 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise / Baugestalt | 5 |
| 4 | Erschließung / Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 5 |
| 5 | Natur und Landschaft | 6 |
| 5.1 | Belange der Wasserwirtschaft | 6 |
| 5.2 | Grünordnerische Festsetzungen | 6 |
| 5.3 | Eingriffsregelung | 6 |
| 6 | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 6.1 | Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung | 6 |
| 6.2 | Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung | 7 |
| 6.3 | Abfallbeseitigung | 7 |
| 7 | Immissionsschutz | 7 |
| 8 | Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise | 7 |
| 8.1 | Denkmalschutz | 7 |
| 8.2 | Altlasten | 8 |
| 9 | Vorläufige Umweltprüfung / vorläufiger Umweltbericht | 8 |
| 9.1 | Beschreibung des Vorhabens | 8 |
| 9.2 | Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes | 9 |
| 9.3 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 9 |
| 9.3.1 | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes | 9 |
| 9.3.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) | 11 |
| 9.3.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 11 |
| 9.4 | Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 13 |
| 9.4.1 | Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches | 14 |
| 9.5 | Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten | 16 |
| 9.6 | Artenschutz | 16 |
| 9.7 | Zusätzliche Angaben | 16 |
| 9.7.1 | Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 16 |
| 9.7.2 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen | 17 |
| 9.8 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 17 |
| 10 | Kosten der Umsetzung des Bebauungsplanes | 18 |

Stadtteil: Enniger
Plangebiet: Südlich Rosenweg, Zum Hubertushof

Verfahrensstand: **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Verfahren

In dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh wurde am 20.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 423 „Ferienbauernhof Röhr“ gem. § 1 (3) und § 2 (1) BauGB beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 423 „Ferienbauernhof Röhr“ liegt innerhalb der Gemarkung Enniger, Flur 19 und umfasst die Flurstücke 42 tlw., 171 und 172 tlw.. Das Gebiet hat eine Größe von 0,52 ha.

Der verbindliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 423 „Ferienbauernhof Röhr“ ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist beigefügt.

1.3 Derzeitige Situation

Die Hofstelle liegt am südwestlichen Rand der geschlossenen Ortsbebauung des Ortsteils Enniger und grenzt, getrennt durch die Bahntrasse, an die Wohnsiedlung am Rosenweg an. Südlich öffnet sich der Hof zum angrenzenden Weideland und in ca. 350 m Entfernung beginnt ein Waldgebiet.

Der Hof wird im Nebenerwerb landwirtschaftlich überwiegend durch Viehhaltung genutzt. Mit der landwirtschaftlichen Nutzung und der Möglichkeit zu Ferien auf dem Bauernhof soll der Hof weiterhin im Nebenerwerb als Kötter genutzt werden.

Das südlich liegende Waldgebiet „Sundern“ und „Brökerholz“ ist durchzogen von den Vorflutern „Angel“ und „Hellbach“. Dieses Gebiet ist durch Wanderwege erschlossen, die über die Wasserburg „Haus Vorhelm“ bis zum benachbarten Dorf Vorhelm führen.

Die Einbindung in das gut ausgebaute Radwegenetz des Kreises Warendorf und die übergreifenden Fahrradwege „100-Schlösser-Route“ und „Werseradweg“ bieten einen ideale Ausgangsort für Radtouren. Eine Freizeit- und Radbuslinie führt durch Enniger, des Weiteren ist die Lage des Ortes an der Radverbindungsstrecke Vorhelm – Warendorf hervorzuheben.

Mit der etwa 800 m entfernten Reitanlage „Balhorn“ besteht ein weit gefächertes Angebot im Reitsport sowie der Anschluss an das Reitwegenetz des Kreises Warendorf. In unmittelbarer Nähe der Reitanlage schließen sich Anlagen für weitere Sportarten (Tennis, Volleyball) an. Die Lage der Hofanlage befindet sich im Übergang des Siedlungsreiches Enniger zum Naherholungsbereich Schloss- und Waldbereich Vorhelm.

Im Umfeld des Hofes sind somit ideale Randbedingungen für ein attraktives Naherholungsangebot gegeben.

1.4 Anlass und Planungsziel

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung mit ergänzenden Ferienwohnungen in dem Plangebiet. Gleichzeitig soll der landwirtschaftliche Betrieb an dem Standort dauerhaft ermöglicht werden.

Mit dem geplanten Ferienbauernhof soll im Ortsteil Enniger ein Angebot für Ferien auf dem Bauernhof geschaffen werden. Dieses Angebot mit Beherbergungsmöglichkeiten in Ferienwohnungen auf einer Hofanlage ist in Enniger nicht vorhanden. Es kann aber sehr gut mit dem Konzept Reiten + Tourismus/„Wanderreiten“ im Kreis Warendorf und der traditionell hohen Bedeutung des Radtourismus im Münsterland verknüpft werden. Hierbei sind Ferienwohnungen eine Unterkunftsform die immer stärker nachgefragt wird.

Dies gilt auch für die Zielgruppe mit einem kürzeren Aufenthalt (z. B. über ein verlängertes Wochenende). Die Befriedigung dieser Nachfrage wurde im Stadtleitbildprozess der Stadt Ennigerloh als ein besonderes Ziel der Tourismusentwicklung in Enniger (sowie Ennigerloh insgesamt) definiert. Hinzu kommt für Enniger aufgrund seiner Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum die Ausrichtung auf vorhandene touristische oder freizeitbezogene Angebote vor Ort (s. vorstehende Situationsbeschreibung). Auch kann mit der Nutzung einer Hofanlage mit mehreren Gebäuden ein typisches Element des Landschafts- und Siedlungsbildes gesichert und weiterentwickelt werden. Damit ordnet sich das Vorhaben gut in die Ziele der allgemeinen Ortsentwicklung Ennigers ein.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung/ Flächennutzungsplan

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 423 „Ferienbauernhof Röhr“ ist im Regionalplan (Teilabschnitt Münsterland) für den Regierungsbezirk Münster als Agrarbereich mit der überlagernden Darstellung „Erholungsbereich“ und „Bereich für den Schutz der Landschaft“ ausgewiesen. Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt worden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden der Flächennutzungsplan, sowie die Begründung des Flächennutzungsplanes geändert. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan ist mit Ausnahme der Fläche der Hofanlage als Sondergebiet „Ferien auf dem Bauernhof“ durch die Bezirksregierung Münster genehmigt worden (Genehmigung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 11.02.2010). Die Darstellung des Gebietes wurde aus diesem Grund in Planzeichnung blau gekennzeichnet und in der Legende gestrichen. Planungsrechtlich bleibt damit die Stadt Ennigerloh gehalten die Planung für den nicht genehmigten Teil fortzusetzen und den Flächennutzungsplan quasi zu „vervollständigen“. Diesem wird mit der 2. Änderung nachgekommen. Für dieses Vorhaben erfolgt jetzt die Darstellung eines „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen, Wohnmobilstellplätze, Landwirtschaft““.

1.5.2 Naturschutzrechtliche Belange

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 (Flora-Fauna-Habitat / Vogelschutzrichtlinie).

2 Planungskonzept

Geplant ist die Erstellung von insgesamt vier bis sechs Ferienwohnungen. Davon können zwei bis drei Ferienwohnungen im Bestand errichtet werden durch Umbau, Neuordnung und Umnutzung bestehender Gebäude, ohne dass eine bauliche Erweiterung stattfindet. In einem weiteren Ausbauschnitt wird die Hofanlage durch ein neues Gebäude erweitert, so dass zusätzliche Ferienwohnungen errichtet werden können.

Die Anzahl der Ferienwohnungen ist abhängig von der Größe und Ausstattung und wird, nach dem heutigen Planungsstand, mit ca. drei Wohneinheiten angegeben. Des Weiteren werden Möglichkeiten zur Aufstellung von Wohnmobilen geschaffen.

3 Festsetzung der baulichen Nutzung

Für den Bebauungsplan Nr. 423 „Ferienbauernhof Röhr“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Plangebiet als Sondergebiet, (das der Erholung dient) mit der Zweckbestimmung „Ferienbauernhof“ – SO (Ferienbauernhof) – gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Darin sind ausschließlich zugelässig:

- Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Flächen für Wohn-Mobilstellplätze (max. 6 Stellplätze) und sanitäre Anlagen.

Zulässig sind folgende Betriebe, wenn von ihnen keine erheblichen Geruchsbelästigungen ausgehen (nach Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL- oberhalb von 0,10 Immissionswerten der Jahresstunden an relativer Geruchswahrnehmungshäufigkeit):

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Landwirtschaftliche Betriebe als Gewerbebetriebe aller Art sowie von Lagerhäusern, Lagerplätze zum Aufstellen und zur Instandhaltung von Maschinen, Geräten sowie zur Abfüllung von Betriebsmitteln.
- Tierhaltung (Rinder und Kleintiere) sind in ein einem untergeordneten Umfang zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, wenn der Nachweis der ausreichenden Anzahl von Pkw-Stellplätzen im Verhältnis zu den möglichen Sitzplätzen nachgewiesen wird und die Schank- und Speisewirtschaft als Ausflugslokal dienen soll.

Die landwirtschaftliche Hofanlage soll zu einem Ferienbauernhaus ausgebaut werden. Dafür soll das heutige Wohngebäude ausgebaut werden und in einem weiteren Ausbauschnitt ein zusätzliches Gebäude errichtet werden. Der Charakter der landwirtschaftlichen Hofstelle soll dabei erhalten bleiben. Zusätzlich zu den Ferienwohnungen soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass Feriengäste mit ihrem Wohnmobil auf dem Grundstück Urlaub machen können. Dafür werden auch sanitäre Anlagen ermöglicht. Damit nicht der Eindruck eines Campingplatzes entsteht, wird die Anzahl der Wohnmobilplätze auf 6 festgesetzt.

Der landwirtschaftliche Betrieb soll in seiner Struktur erhalten bleiben. Er wird weiterhin im Nebenerwerb bewirtschaftet, weswegen landwirtschaftliche Nutzungen wie Tierhaltung, Be- und Verarbeitung und Sammlung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen und landwirtschaftlicher Betrieb zugelassen werden. Betriebe sind nur zulässig, wenn keine erheblichen Geruchsmissionen auftreten. Dieses wird aus dem Grund beschränkt, da die angrenzende Wohnbebauung von Enniger nicht beeinträchtigt werden soll.

Zudem soll der Eigentümer die Möglichkeit haben, auf der landwirtschaftlichen Hofstelle zu wohnen. Er betreibt auch die Ferienwohnungen und ist Ansprechpartner für die Gäste.

Tierhaltung ist zulässig, da der Charakter eines landwirtschaftlichen Betriebes erhalten bleiben soll. Für Ferien auf den Bauernhof sind Tiere zum „anfassen“ für viele erholungssuchende Familien der Grund einen solchen Urlaub zu machen. Die Anzahl der Tiere soll jedoch begrenzt sein, aufgrund der Vermeidung von Geruchsmissionen und Vermeidung von erheblicher Belästigung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise / Baugestalt

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) gemäß § 17 BauNVO mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von maximal 1,0 (GFZ) vorgesehen. Als Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird für die Bauflächen eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Hauptgebäude wird eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Damit wird der maximalen Gebäudehöhe im Bestand entsprochen.

Das Erscheinungsbild der Bebauung soll sich am typischen Ortsbild Ennigers und der umgebenden ländlich geprägten Bebauung orientieren. Deshalb sollen für die Dächer der Hauptgebäude (Wohngebäude, Stallgebäude) nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 22° bis 48° zulässig sein: Sattel-, Walm-, Zeltdächer und Pultdächer.

4 Erschließung / Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an den Rosenweg bzw. die Hauptstraße (L 732). Die Wegeverbindung „Zum Hubertushof“ wird in dem Plangebiet mit einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger überlagert. Damit besteht weiterhin die Erreichbarkeit der südlich des Plangebietes gelegenen Forst- und landwirtschaftlichen Flächen.

Für das Plangebiet werden gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB folgende Regelungen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Carports vorgesehen:

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, während die Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Für Standplätze / Stellplätze der Wohnmobile ist eine sanitäre Anlage (incl. Versorgung der Standplätze mit Elektrizität / Wasser, der Abfallbeseitigung sowie zur Ableitung des Abwassers) mit einer Grundfläche von maximal 30 qm und einer Gebäudehöhe von maximal 4,50 m zulässig.

5 Natur und Landschaft

5.1 Belange der Wasserwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Grenzen des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB bzw. Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB festgesetzt.

Im Rahmen der Bepflanzungen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölze bzw. Bäume und Sträucher zu verwenden.

Straucharten: Sträucher; Mindestgröße 60 - 100 cm

| | |
|---------------------|----------------|
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Malus communis | Holzapfel |
| Pyrus communis | Wildbirne |
| Rhamnus carthaeicus | Kreuzdorn |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Salix aurita | Ohrweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix cinera | Grauweide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Viburnum opulus | Schneeball |

Überhälter, Heister und Hochstämme:

| | |
|-------------------|--------------|
| Quercus robur | Stieleiche |
| Fraxinus exelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |

Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

5.3 Eingriffsregelung

Mit der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 18ff BNatSchG verbunden, der i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist.

Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden im Kapitel 9 ermittelt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger mit Strom und Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen.

Für die Ver- und Entsorgungsleitungen werden keine Leitungsrechte innerhalb der Fläche festgesetzt, da es sich hierbei um sog. Hausanschlussleitungen auf privater Grundstücksfläche handelt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen hauseigenen Brunnen, der jährlich und standartmäßig vom Gesundheitsamt kontrolliert wird. Die Trinkwasserversorgung kann

vorerst über diesen Brunnen erfolgen. Wenn jedoch ein Abwasserkanal gelegt wird, ist zu prüfen, ob auch eine Trinkwasserleitung parallel verlegt werden soll.

Der nächste bestehende Hydrant ist am Rosenweg mit einer Entfernung von ca. 150 m. Wenn ein Trinkwasseranschluss für die Hofstelle gebaut wird, ist ein eigener Feuerlöschhydrant zu errichten. Eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/Min.) kann für eine Einsatzdauer von 2 Stunden z.Zt. durch das Trinkwassernetz am Rosenweg nicht bereit gestellt werden. Nach Auskunft des Versorgers kann eine Bereitstellung nur von 72 m³ erfolgen. Der konkrete Löschwasserbedarf für das Sondergebiet ist im Rahmen der Hochbauplanung mit der Brandschutzdienststelle mit Blick auf die mögliche Anlage von Zisternen im Plangebiet zu ermitteln. Da es sich bei dem baulichen Bestand bzw. bei der Neubauplanung nach heutigem Kenntnisstand um i.d.R. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen handelt, wird der Löschwassermindestbedarf zwischen 48 m³/h und 96 m³ tatsächlich anzunehmen sein.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung für die Hofstelle erfolgt zurzeit über eine Grubenentwässerung. Zum jetzigen Zeitpunkt wohnen auf der landwirtschaftlichen Hofstelle 6 Personen. Die vorhandene Kleinkläranlage ist für 8 Personen ausgelegt. Die Kapazität der Grubenentwässerung ist somit an dem heutigen baulichen Bestand und der Nutzung ausgerichtet. Die Entwässerung erfolgt auf der Grundlage der „Satzung über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen“ der Stadt Ennigerloh.

Für den Fall, dass über den heutigen Bestand hinaus mehr als zwei weitere Wohneinheiten (auch im Sinne von Ferienwohnungen) geschaffen werden, ist zukünftig die „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke – Entwässerungssatzung“ der Stadt Ennigerloh anzuwenden.

Das Niederschlagswasser wird in den Vorfluter eingeleitet.

6.3 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige kommunale Müllabfuhr angeschlossen.

7 Immissionsschutz

Der Hof liegt direkt an der eingleisigen Eisenbahnstrecke der Westfälischen Landeseisenbahn, die Münster und Warstein verbindet. Ca. 1- bis 2-mal am Tag wird die Strecke für den Güterverkehr genutzt. Aufgrund der geringen Frequenz der Bahnstrecke sind Maßnahmen des Verkehrslärmschutzes in dem Plangebiet nicht zu treffen.

Das Plangebiet liegt ca. 50 m von der nächsten Wohnbebauung des Ortes Enniger entfernt. Aufgrund der geringen Anzahl der Ferienwohnungen mit maximal 6 Ferienwohnungen ist der verbundenen Zu- und Abgangsverkehr nicht relevant für die angrenzende Wohnbebauung.

Aufgrund einer Beschränkung von Betrieben und Nutzungen auf der landwirtschaftlichen Hofstelle sind keine Geruchsmissionen zu erwarten (vgl. 3.1 Art der baulichen Nutzung).

8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ des Bebauungsplanes aufgenommen.

8.2 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

9 Umweltprüfung / Umweltbericht

Es wird eine freiwillige Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB das Plangebiet vorgenommen.

Es ergibt sich folgende Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung).

Der vorläufige Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägematerials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB), verwiesen.

9.1 Beschreibung des Vorhabens

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung mit ergänzenden Ferienwohnungen in dem Plangebiet. Es soll ein Angebot für „Ferien auf dem Bauernhof“ geschaffen werden. Gleichzeitig soll der landwirtschaftliche Betrieb an dem Standort dauerhaft ermöglicht werden.

Geplant ist die Erstellung von insgesamt vier bis sechs Ferienwohnungen. Davon können zwei bis drei Ferienwohnungen im Bestand errichtet werden durch Umbau, Neuordnung und Umnutzung bestehender Gebäude, ohne dass eine bauliche Erweiterung stattfindet. In einem weiteren Ausbauschnitt wird die Hofanlage durch ein neues Gebäude erweitert, so dass zusätzliche Ferienwohnungen errichtet werden können.

Die Anzahl der Ferienwohnungen ist abhängig von der Größe und Ausstattung und wird, nach dem heutigen Planungsstand, mit ca. drei Wohneinheiten angegeben. Des Weiteren werden Möglichkeiten zur Aufstellung von Wohnmobilen geschaffen.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienbauernhof“ – SO (Ferienbauernhof) – gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) gemäß § 17 BauNVO mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von maximal 1,0 (GFZ) vorgesehen. Als Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird für die Baufläche eine offene Bauweise festgesetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.2 Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a Vorgaben des BauGB hinaus bestehen keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne. Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrechten ergebenden Ausgleichspflichten wie folgt zu berücksichtigen:

Bodenschutzrecht

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutzrecht

Vorkehrungen bzgl. des Immissionsschutzes sind nicht zu treffen, da das Gebiet gegenüber der heutigen Nutzung keine Änderung erfährt.

Naturschutzrecht

Mit der Planung werden formal Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Denkmalschutzrecht

Belange des Denkmalschutzrechtes werden durch die Planung nicht berührt.

Landschaftsplan:

Für die Stadt Ennigerloh wurde kein Landschaftsplan aufgestellt.

Regionalplan:

Der Regionalplan Teilabschnitt Münsterland sieht für das Plangebiet Agrarbereich mit der überlagernden Darstellung „Erholungsbereich“ und „Bereich für den Schutz der Landschaft“ vor.

NATURA 2000 (Flora-Fauna-Habitat / Vogelschutzrichtlinie):

Das Planvorhaben bzw. die Planung wirken nicht auf NATURA 2000 bzw. FFH- und Vogelschutzgebiete ein. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

Quellenschutz / Wasserschutz:

Das Planvorhaben bzw. die Planung wirken sich nicht auf Wasserschutzgebiete aus.

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich aus den heutigen Nutzungen und den damit korrelierenden Vorbelastungen zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter beschreiben und bewerten.

Heutige Nutzungen und Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der geschlossenen Ortsbebauung des Ortsteils Enniger und grenzt, getrennt durch die Bahntrasse, an die Wohnsiedlung am

Rosenweg an. Südlich öffnet sich der Hof zum angrenzenden Weideland und in ca. 350 m Entfernung beginnt das Waldgebiet.

Der Hof wird im Nebenerwerb landwirtschaftlich überwiegend durch Viehhaltung genutzt. Mit der landwirtschaftlichen Nutzung und der Möglichkeit zu Ferien auf dem Bauernhof soll der Hof weiterhin im Nebenerwerb als Kötter genutzt werden.

Schutzgüter

| <i>Schutzgut</i> | <i>Derzeitiger Umweltzustand</i> |
|--------------------------|--|
| Mensch | Die Fläche innerhalb des Plangebietes ist anthropogen durch die landwirtschaftliche Hofanlage vorbelastet, die umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Acker). |
| Pflanzen und Tiere | Das Plangebiet ist landwirtschaftlich geprägt durch den Viehstall, die Scheune und das Hofgebäude als Wohngebäude. In dem Viehstall werden Rinder gehalten, hier sind Insekten als Nahrungshabitate für Schwalben und Fledermäuse zu erwarten. Ansonsten werden außerhalb der Hofanlage die Flächen landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Es gibt keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit und keine Vegetationsbestände mit dem Charakter von Habitaten für die Avifauna. Das Plangebiet mit Hof- und Ackerbaufläche steht in einem größeren räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Landschaftsraum und den dort vorkommenden Nahrungs- und Rückzugshabitaten. |
| Naturraum und Landschaft | Die Lage des Hofes ist außerhalb des Siedlungszusammenhanges des Ortsteiles Enniger (50 m). Die bestehende Hofanlage entspricht dem Landschaftsbild des Münsterlandes mit kleinteiligen Bauernhöfen. Innerhalb des Plangebietes gibt es kaum Topographie. Im Osten, Süden und Westen ist landwirtschaftlich genutzter Freiraum. Die Eigenarten dieser Hofanlage bleiben auch durch eine Erweiterung mit Ferienwohnungen erhalten. |
| Boden | Für den 1. Bauabschnitt wird der Boden nicht weiter verdichtet, da die Gebäude ausgebaut werden. Im 2. Bauabschnitt wird der Boden verdichtet, da hier neue Ferienwohnungen entstehen sollen. Die landwirtschaftliche Wertigkeit / Ertragsleistung des Bodens im Bereich des Plangebietes wird der Bodenfunktion 0 (nicht bewertet) zugeordnet, der Feldertragswert ist mit mittel bewertet nach Bodenschutzgesetz gem. Auskunftssystem Geologischer Dienst NRW. |
| Gewässer / Grundwasser | Keine Gewässer innerhalb des Plangebietes. Die Entwässerung erfolgt über Grubenentwässerung. Die Versickerung des Regenwassers erfolgt auf dem Plangebiet. |
| Luft / Klima | Der Bereich des Plangebietes hat keine Funktion für benachbarte Siedlungsflächen oder als Kaltluftentstehungsgebiet, da die Flächen bereits anthropogen genutzt werden. |
| Kultur- und Sachgüter | Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. |
| Wechselwirkungen | In Bezug auf den Verlust der Bodenfunktion sind im Bereich der baulich genutzten Ackerflächen Wechselwirkungen zu erwarten, da hier eine Versiegelung stattfindet. In dem 1. Bauabschnitt werden im Bestand durch Umbau, Neuordnung und Umnutzung mehrere Ferienwohnungen geschaffen. Die Rinderhaltung wird nicht aufgegeben, hier wird kein Verlust an Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäusen erwarten. Im 2. Bauabschnitt werden neue Ferienwohnungen gebaut, der Boden wird an dieser Stelle verdichtet und Ackerfläche beansprucht. Es bestehen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (al- |

| <i>Schutzgut</i> | <i>Derzeitiger Umweltzustand</i> |
|------------------|---|
| | <p>so Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld.</p> <p>Diese Wechselwirkungen sind aber nicht als so erheblich einzuschätzen, als das dieser einen Inanspruchnahme des Plangebietes für die beabsichtigten Zwecke entgegenstehen würde.</p> |

9.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich am derzeitigen Umweltzustand innerhalb des Plangebietes nichts ändern.

Für das Plangebiet würde es bei dem Belassen einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit umgebenen Ackerflächen bleiben. Der Umweltzustand bleibt wie voran beschrieben bestehen.

Eine Veränderung des Zustandes für die Schutzgüter im Falle der Nichtdurchführung der Planung im Sinne einer Optimierung der Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Schutzgüter in dem Plangebiet ist nicht zu erwarten.

9.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Geplant ist die Erstellung von insgesamt vier bis sechs Ferienwohnungen. Davon können zwei bis drei Ferienwohnungen im Bestand errichtet werden durch Umbau, Neuordnung und Umnutzung bestehender Gebäude, ohne dass eine bauliche Erweiterung stattfindet. In einem weiteren Ausbauschnitt wird die Hofanlage durch ein neues Gebäude erweitert, so dass zusätzliche Ferienwohnungen errichtet werden können.

Die Anzahl der Ferienwohnungen ist abhängig von der Größe und Ausstattung und wird, nach dem heutigen Planungsstand, mit ca. drei Wohneinheiten angegeben. Des Weiteren werden Möglichkeiten zur Aufstellung von Wohnmobilen geschaffen.

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der in Kapitel 9.4 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung beschrieben und bewertet. Dabei bezieht sich die Bewertung des Umweltzustandes auf den Betrieb des Vorhabens und der Anlagen. Auswirkungen auf den Umweltzustand während des Baus des Vorhabens und der Anlagen sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt erfolgt.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen wäre.

Schutzgüter

| <i>Schutzgut</i> | <i>Umweltzustand nach Durchführung der Planung</i> |
|------------------|--|
| Mensch | <p>Aufgrund der vorhandenen Naherholungsfunktion des Gebietes wird sich für das Schutzgut Mensch eine Änderung gegenüber dem heutigen Zustand einstellen. Nach Realisierung der Maßnahme können Erholungssuchende hier ihre Freizeit und ihre Ferien verbringen („Urlaub auf dem Bauernhof“). Die Eigenheit der kleinräumig strukturierten Kulturlandschaft des Münsterlandes mit der landwirtschaftlich geprägten Struktur des Hofes bleibt erhalten.</p> <p>Mit der Kubatur, Art und Weise der geplanten Bebauung wird auf die benachbarte Bebauung eingegangen.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p> |
| Pflanzen und | Bei dem Umbau, der Neuordnung und der Umnutzung der beste- |

| <i>Schutzgut</i> | <i>Umweltzustand nach Durchführung der Planung</i> |
|--------------------------|---|
| Tiere | <p>henden Gebäude wird sich die Situation für Pflanzen und Tiere nicht ändern. Im weiteren Bauabschnitt wird ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Ackerbaufläche zugunsten einer neuen Bebauung aufgegeben. Aufgrund des vorhandenen Mangels an Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit wird die zukünftig baulich genutzte Fläche keine Auswirkungen auf das Vorkommen von Pflanzen und Tieren im Plangebiet und dessen Umfeld haben. Die an den Teilraum angepasste Tierwelt wird durch den geringen räumlichen Verlust von Fläche ohne wesentliche Vegetationsbestände keine erheblichen Auswirkungen erfahren, da ausreichende Nahrungs- und Rückzugshabitats gerade für Kleinsäuger mit den angrenzenden Flächen zur Verfügung stehen.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p> |
| Naturraum und Landschaft | <p>Das Plangebiet ist eine landwirtschaftliche Hofstelle und wird im Nebenerwerb mit der Ackerbau und Viehhaltung bewirtschaftet. Die maximale Geschossigkeit ist mit zwei Vollgeschossen festgesetzt und fügt sich in die kleinräumige strukturierte Kulturlandschaft des Münsterlandes mit der landwirtschaftlich geprägten Struktur des Hofes ein. Die Planung wird keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung haben, da sich die neue Bebauung in die Struktur des Hofes einfügt.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p> |
| Boden | <p>Der Boden wird im 2. Bauabschnitt versiegelt und verdichtet durch den Bau der Ferienwohnungen. Die Versiegelung des Gebietes soll bis maximal 80 % der Grundstücksfläche möglich sein, angrenzend ist landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Die meisten Gebäude bestehen seit Jahrzehnten, nur eine kleine Fläche von maximal 750 m² soll neu in Anspruch genommen werden.</p> <p><i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p> |
| Gewässer / Grundwasser | <p>Mit der Verwirklichung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser, da keine Gewässer innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Die Entwässerung erfolgt dezentral über Grubenentwässerung. Die Versickerung des Regenwassers soll auf dem Plangebiet erfolgen.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p> |
| Luft / Klima | <p>Mit der Planung wird sich die lufthygienische Situation in und um das Plangebiet nicht verändern. Nachteilige erhebliche Auswirkungen auf die luftklimatische Situation des wohngenutzten Umfeldes in Enniger werden durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht eintreten.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p> |
| Kultur- und Sachgüter | <p>Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Bau- oder Bodendenkmälern keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Die Hofanlage mit mehreren Gebäuden ist ein typisches Element des Landschafts- und Siedlungsbildes des Münsterlandes und kann durch die Planung gesichert und weiterentwickelt werden. Damit ordnet sich das Vorhaben gut in die Ziele der allgemeinen Ortsentwicklung von Enniger ein.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p> |
| Wechselwirkungen | <p>Negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Planung ebenso zu beurteilen wie ohne die Planung. Bis auf einen Verlust der Bodenfunktion, die sich als einzige zusätzlich verbleibende Wirkung durch die Planung einstellen wird, sind keine beeinträchtigenden Änderungen zu erwarten.</p> |

| <i>Schutzgut</i> | <i>Umweltzustand nach Durchführung der Planung</i> |
|------------------|--|
| | Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. |

9.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Eine Vermeidung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt ist vor dem Hintergrund des Zieles der Entwicklung eines Sondergebietes, mit der Zweckbestimmung „Ferienhof“, mit einem Maß an baulicher Ausnutzung von 0,8 ebenso wie eine weitgehende Minimierung des Eingriffes nicht möglich.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes werden Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt.

Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Bei abgängigen Bäumen ist Ersatz zu schaffen. Nach heutigem Kenntnisstand bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt sind Fachgutachten nicht erforderlich.

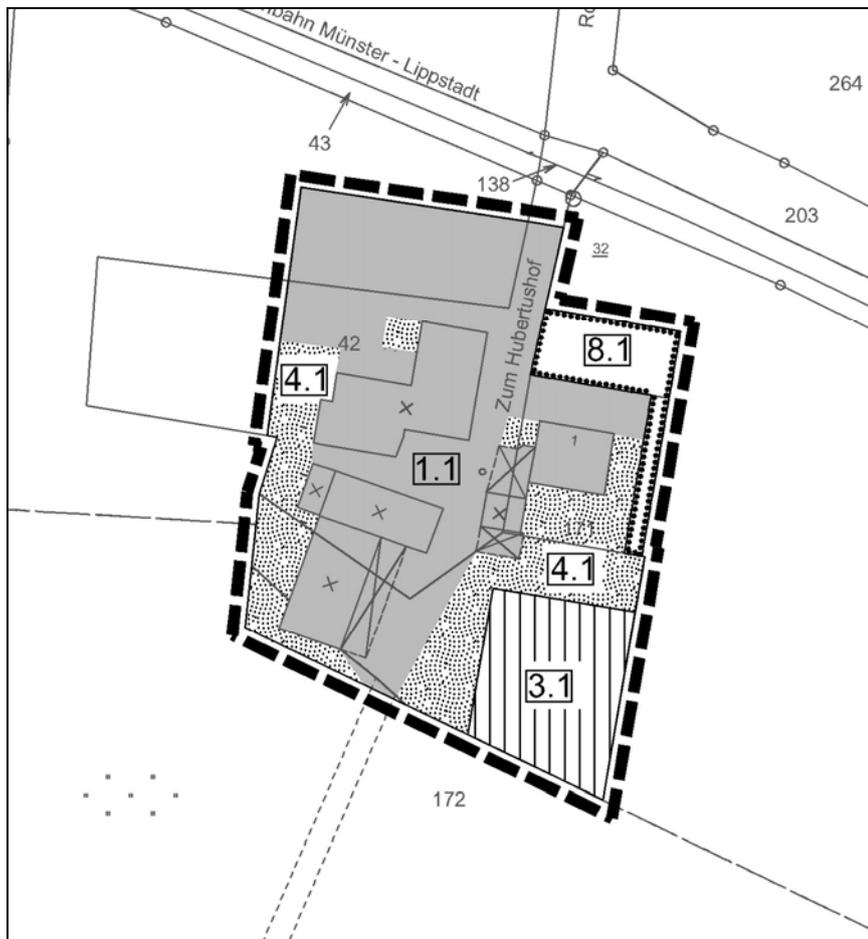
Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, nach dem Bewertungsverfahren des Warendorfer Modells, ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 141,6 Wertpunkten (s. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung). Wo die zu erbringende Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgen soll, wird bis zum Satzungsbeschluss bestimmt.

9.4.1 Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar (nach Warendorfer Modell):

| A. Ausgangszustand des Gebietes vor den Festsetzungen des B-Planes | | | | |
|---|--|------------------------------------|-------------|-------------------|
| Code | Biotoptyp | Fläche in ca. m² | Wert | Gesamtwert |
| 1.1 | Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern) | 2.962,8 | 0,0 | 0 |
| 3.1 | Ackerflächen | 689,7 | 0,3 | 206,9 |
| 4.1 | Gartenflächen, private Grünflächen | 1.190,6 | 0,3 | 357,2 |
| 8.1 | Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (Erhalt) | 347,9 | 2,0 | 695,8 |
| Ge- samt | | 5.191,0 | | 1.259,9 |

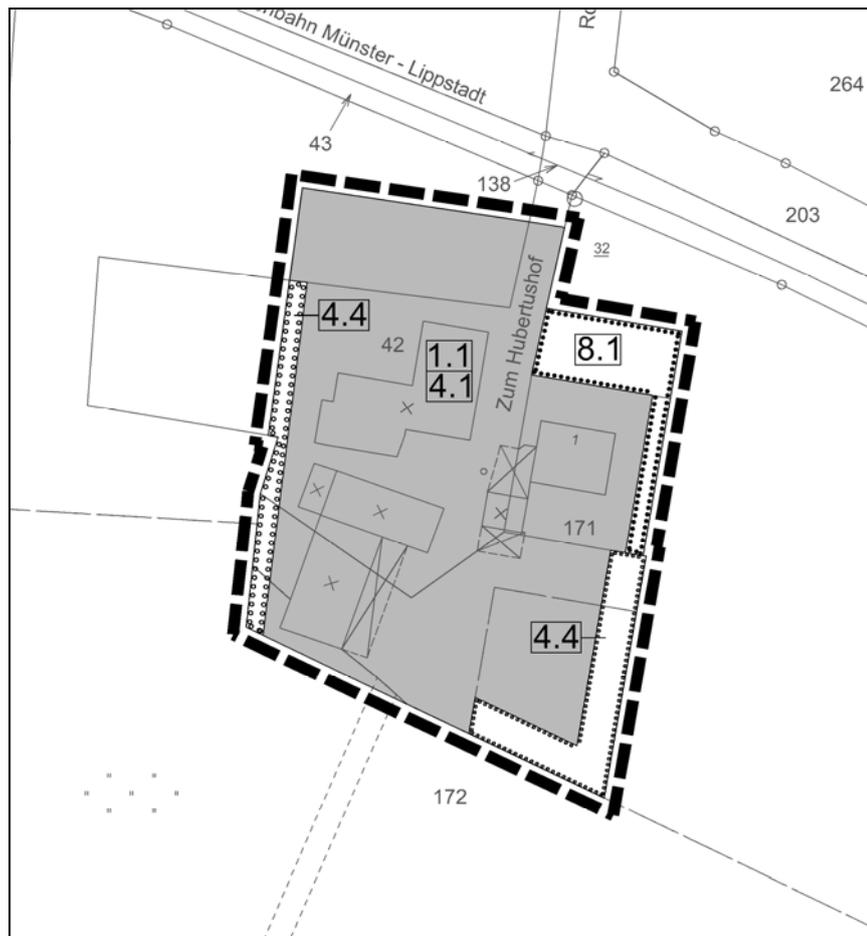
A. Ausgangszustand des Gebietes vor den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung nach dem Eingriff wie folgt dar (nach Warendorfer Modell):

| B. Zustand des Gebietes nach Umsetzung des B-Planes | | | | |
|--|---|---|-------------|-------------------|
| Code | Biotoptyp | Fläche in ca. m² | Wert | Gesamtwert |
| 1.1 | Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern) | 80% von 5.191,0 = 4.152,8 | 0,0 | 0 |
| 4.1 | Gartenflächen, private Grünflächen | 20% von 5.191,0 = 1.038,2 ohne 8.1 und 8.2 = 151,9 | 0,3 | 45,6 |
| 4.4 | Anpflanzung, Eingrünungen | 538,4 | 0,7 | 376,9 |
| 8.1 | Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (Erhalt) | 347,9 | 2,0 | 695,8 |
| Ge- samt | | 5.191,0 | | 1.118,3 |

B. Zustand des Gebietes nach Umsetzung des B-Planes (ohne Maßstab)



| C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A) | |
|--|----------------|
| Gesamtflächenwert B | 1.118,3 |
| Gesamtflächenwert A | 1.259,9 |
| Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A) | - 141,6 |

9.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für die beabsichtigte Entwicklung dieser landwirtschaftlichen Hofstelle als Ferienbauernhof stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung. Der Hof liegt in der Nähe des Siedlungsbereiches, im Gegensatz zu vielen anderen Bauernhöfen, die ein Konzept eines Ferienbauernhofes entwickeln könnten und im Außenbereich liegen. Reit-, Freizeit- und Sportanlagen sind in fußläufiger Entfernung. Die Erschließung der Infrastruktur ist vorhanden. Auch entsteht hier eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Hofanlage. Das Landschaftsbild des Münsterlandes mit kleinteiligen Bauernhöfen wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

Der Standort ist für die Umsetzung des Planungszieles hervorragend geeignet und natur- sowie landschaftsräumlich integriert.

9.6 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Für das Plan- und Untersuchungsgebiet ist eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet worden (siehe **Anlage A**).

Ergebnis der Vorprüfung ist: Die landwirtschaftlich genutzte Hofstelle wird für Ferienwohnungen ausgebaut, der landwirtschaftliche Nebenerwerb soll gesichert werden. In einem weiteren Ausbauschnitt wird eine südlich angrenzende Fläche mit weiteren Ferienwohnungen bebaut. Die Fläche des Arrondierungsbereiches ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Planungsvorhaben löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

9.7 Zusätzliche Angaben

9.7.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt sind nach heutigem Kenntnisstand Fachgutachten nicht erforderlich.

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt wird auf der Grundlage des Warendorfer Modells erfolgen.

Die weiteren Untersuchungen / Gutachten sind entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

9.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen erfolgen.

Da mit der Planung (Errichtung von Ferienwohnungen im Gebäudebestand und durch Erweiterung durch ein Gebäude mit untergeordneter Inanspruchnahme von zusätzlicher Ackerfläche) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Ennigerloh geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßigem Nutzen des Standortes nicht zu erwarten.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen.

Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ggf. auftretende Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich daraus ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

Des Weiteren wird auf die Aufmerksamkeit der im Umfeld wohnenden Bevölkerung vertraut, die aus ihrer Sicht umweltrelevante Auffälligkeiten der Stadt Ennigerloh melden.

Eine Vollzugskontrolle der umweltrelevanten Festsetzungen wird durch die Stadt Ennigerloh und dem Kreis Warendorf erfolgen können. Modalitäten und Regularien hierzu werden nicht vereinbart, da zunächst ein Erfüllen / Umsetzen der Festsetzungen auf der Grundlage des zu stellenden Bauantrages (baurechtliche Genehmigung) vorausgesetzt wird.

Eine Prognosekontrolle der getroffenen Annahmen bzgl. der Entwicklung des Fahrverkehrs kann auf der Grundlage einer laufenden Beobachtung durch die Stadt Ennigerloh erfolgen.

Das Monitoring unvorhersehbarer planbedingter Umweltauswirkungen hat durch die betreffenden Umweltbehörden zu erfolgen (Methoden zur Überwachung des einschlägigen Grenz- und Richtwertkataloges).

Die voranstehenden Ausführungen haben gezeigt, dass aufgrund der Planung sowie der damit verbundenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine gezielte Überwachung der Entwicklung der Umwelt im Plangebiet wird aus diesem Grund nicht durchgeführt.

9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung mit ergänzenden Ferienwohnungen in dem Plangebiet. Gleichzeitig soll die landwirtschaftliche Lohnbetriebsstätigkeit an dem Standort dauerhaft ermöglicht werden. Hier soll ein Angebot für „Ferien auf dem Bauernhof“ geschaffen werden.

Geplant ist die Erstellung von insgesamt vier bis sechs Ferienwohnungen. Davon können zwei bis drei Ferienwohnungen im Bestand errichtet werden durch Umbau, Neuordnung und Umnutzung bestehender Gebäude, ohne dass eine bauliche Erweiterung stattfindet. In einem weiteren Ausbauschnitt wird die Hofanlage durch ein neues Gebäude erweitert, so dass zusätzliche Ferienwohnungen errichtet werden können.

Die Anzahl der Ferienwohnungen ist abhängig von der Größe und Ausstattung und wird, nach dem heutigen Planungsstand, mit ca. drei Wohneinheiten angegeben. Des Weiteren werden Möglichkeiten zur Aufstellung von Wohnmobilen geschaffen.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienbauernhof“ – SO (Ferienbauernhof) – gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) gemäß § 17 BauNVO mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von maximal 1,0 (GFZ) vorgesehen. Als Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird für die Bauflächen eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Hauptgebäude wird eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Damit wird der maximalen Gebäudehöhe im Bestand entsprochen.

Das Erscheinungsbild der Bebauung soll sich am typischen Ortsbild Ennigers und der umgebenden ländlich geprägten Bebauung orientieren. Deshalb sollen für die Dächer der Hauptgebäude (Wohngebäude, Stallgebäude) nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 22° bis 48° zulässig sein: Sattel-, Walm-, Zeltdächer und Pultdächer.

Eine Vermeidung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt ist vor dem Hintergrund des Zieles der Entwicklung eines Sondergebietes, mit der Zweckbestimmung „Ferienhof“, mit einem Maß an baulicher Ausnutzung von 0,8 ebenso wie eine weitgehende Minimierung des Eingriffes nicht möglich. Die teilweise Minimierung des Eingriffes soll durch Eingrünung des Gebietes im Süden und Osten gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB erfolgen. Die zu erbringende Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt in Kapitel 9, Flächen für weitere Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss bestimmt.

Für die beabsichtigte Entwicklung dieser landwirtschaftlichen Hofstelle als Ferienbauernhof stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung. Der Hof liegt in der Nähe des Siedlungsbereiches, im Gegensatz zu vielen anderen Bauernhöfen, die ein Konzept eines Ferienbauernhofes entwickeln könnten und im Außenbereich liegen. Reit-, Freizeit- und Sportanlagen sind in fußläufiger Entfernung. Die Erschließung der Infrastruktur ist vorhanden. Auch entsteht hier eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Hofanlage. Das Landschaftsbild des Münsterlandes mit kleinteiligen Bauernhöfen wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

Der Standort ist für die Umsetzung des Planungszieles hervorragend geeignet und natur- sowie landschaftsräumlich integriert.

10 Kosten der Umsetzung des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt, dass die betroffenen Flurstücke in privater Verfügung stehen und Maßnahmen zur Bodenordnung innerhalb des Gebietes nicht notwendig werden.

Kosten für die Stadt Ennigerloh aufgrund der Planung ergeben sich nicht.

Ennigerloh, im April 2011

Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Ennigerloh

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Anlagen

A. Artenschutzrechtliche Stellungnahme